INMOBILIARIA RAUL COKA E HIJOS Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2014 y 2015
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. **Identificación de la Compañía**

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Cía. Ltda., fue constituida y existe bajo las leyes de la República desde su fecha de inscripción en el 01 de Julio de 1987. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

2. **Operaciones**

El objeto social de la Compañía constituye principalmente en actividades de administración de bienes inmuebles.

3. **Políticas Contables**

Los estados financieros individuales adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), de acuerdo a los parámetros cuantitativos y cualitativos y demás requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, tal como lo requiere la sección 35 de la NIIF para las Pymes, estas políticas han sido diseñadas en función de las normas vigentes al 31 de diciembre del 2015.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros individuales adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), de acuerdo a los parámetros cuantitativos y cualitativos y demás requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, tal como lo requiere la sección 35 de la NIIF para las Pymes, estas políticas han sido diseñadas en función de las normas vigentes al 31 de diciembre del 2015.

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) requiere que la administración realice regularmente juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Vida útil y valores residuales de la propiedad, planta y equipo

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

e) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Cía. Ltda...** es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

f) Activos y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado menos el deterioro, o al valor razonable, con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados,

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por las ventas que se realizan en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses, además de que no se cotizan en un mercado activo. Cuando los créditos por ventas se amplían más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar generadas se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo la administración revisa los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y se determina si existe alguna evidencia objetiva de su irrecuperabilidad, ya que de existir dicho indicio se reconoce con cargo a los resultados del periodo una pérdida por deterioro.

ii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos, obligaciones, proveedores y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados.

Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

g) Muebles

Son reconocidos como aquellos bienes que se usan en la producción/ prestación del servicio o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un periodo.

ii) *Muebles*

La planta y equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de adquisición incluye los costos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y costos indirectos relacionados con la inversión.

i) Muebles

Los Muebles se miden inicialmente por su costo. El costo de los muebles comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

ii) Muebles

Los muebles al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual la propiedad, planta y equipos se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a la planta y equipos se imputan a resultados.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad, planta o equipo se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

h) Depreciación de los Muebles

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menos su valor residual. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

A continuación se presentan las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación para cada categoría de propiedad, planta y equipos:

Tipo de Activo	Vida Útil (años)
Muebles y enseres	10

La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

l) Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

i) Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

j) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

i) Ingresos por venta de servicios

Los ingresos por servicios se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

ii) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen de manera proporcional en el tiempo, utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

k) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

l) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Comprende el efectivo en caja y bancos y los depósitos a la vista menores a 90 días plazo, es decir, inversiones altamente líquidas y a corto plazo que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio en el valor.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

m) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

4. Efectivo.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el saldo en efectivo se compone como sigue:

	2015	2014
Caja	2,268	2,268
Bancos	769	5,565
	3,037	**7,833**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el efectivo y equivalentes de efectivo no poseen restricciones para su uso.

5. Cuentas por Cobrar Comerciales

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2015 y 2014 fue como sigue:

	2015	2014
Cuentas por cobrar Comerciales	12,108	12,108
(-) Provisión de cuentas incobrables	(12,108)	(12,108)
	-	-

Detalle de la provisión de cuentas incobrables:

Saldo inicial	-	(12,108)
Provision del periodo	-	-
Saldo Final	-	(12,108)

6. **Otras Cuentas por Cobrar**

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2015 y 2014 fue como sigue:

	2015	2014
Comercial Aduanera	-	500
Otras cuentas por cobrar	-	-
	-	500

7. **Muebles - Neto**

El movimiento de los muebles neto al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

DESCRIPCIÓN	AL 31-DIC-2014	ADICIONES	COSTO DE ACTIVOS 31-DIC-2015	DEP. ACUMULADA	ACTIVOS AL 31-DIC-2015
Muebles y Enseres	327.92	-	327.92	(215.86)	112.06
Equipo de Oficina	13,029.55	-	13,029.55	(8,577.80)	4,451.75
TOTAL	**13,357.47**	-	**13,357.47**	**(8,793.66)**	**4,563.81**

El cargo a resultados por concepto de depreciación de los muebles se registra dentro de los gastos de administración.

8. **Activos de Inversión**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 un detalle de Inversiones no corrientes, es como sigue:

	2015	2014
Propiedades de Inversión	82,562	82,562
	-	-
Otras cuentas por cobrar	**82,562**	**82,562**

Corresponde a Edificio Torres Norte Segundo piso ubicado en la ciudad de Quito con un costo histórico de USD $ 82.562

9. Cuentas por Pagar Comerciales

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los saldos de las cuentas por pagar comerciales.

Proveedores nacionales	64	64
Cuentas por pagar Raúl Coka Barriga	16,809	16,811
Total cuenta por pagar	**16,873**	**16,875**

La Compañía considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía plazos dentro de condiciones normales de negocio.

10. Préstamos

	2015	2014
Cuentas por Pagar LP Relacionadas	79,133	79,397
Garantía Oficina List	1,700	1,700
Total cuenta por pagar	**80,833**	**81,097**

11. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2015 (23% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

	2015	2014
Perdida del Ejercicio	(3,323)	(3,442)
Mas:		
Gastos no deducibles	-	-
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA	(3,323)	(3,442)
Impuesto a la Renta Causado	-	-
Anticipo calculado	-	-
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	-	-
(-) Anticipo de Impuesto a la Renta	1,229	848
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	-	-
SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	1,229	848

b) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2012 AL 2015.

12. Patrimonio de la Compañía

a) Capital Social

El capital social autorizado consiste de 400. Acciones de US$1 valor nominal unitario (al 31 de diciembre del 2015 y 2014) con lo cual el capital neto al 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a US$ 400.

b) Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF para las Pymes por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistes.

13. Ingresos

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014 son los siguientes:

	2015	2014
Ingresos Operativos	-	-
Otros Ingresos	-	-
Total cuenta por pagar	-	-

14. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014 son los siguientes:

	2015	2014
Servicios Generales	1,533	1,451
Impuestos y contribuciones	441	634
Depreciación y amortización	1,336	1,336
Gastos financieros	13	21
Total Gastos	**3,323**	**3,442**

15. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de nuestro informe, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Mirian Ricaurte R.
Contador
RUC 1303288342001